

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 3 avril 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Battistolo
Greffière : Mme Egger Rochat

Art. 257d CO ; 308 ss CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.**_____, à [...], intimé, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 18 février 2014 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelant et **J.**_____, d'avec **T.**_____, et **N.**_____, à [...], requérants, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 18 février 2014, notifiée le 27 février 2014, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a ordonné à A._____ et J._____ de quitter et rendre libres, pour le vendredi 28 mars 2014 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], route [...] (appartement de 2,5 pièces, 2^{ème} étage + place de parc extérieure n° 6) (I) ; dit qu'à défaut pour les parties locataires de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix est chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la présente décision sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II) ; ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la présente décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III) ; arrêté à 280 fr. les frais judiciaires, qui sont compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV) ; mis les frais à la charge des parties locataires (V) ; dit qu'en conséquence A._____ et J._____ rembourseront, solidairement entre eux, à T._____ et N._____ leur avance de frais à concurrence de 280 fr. et leur verseront la somme de 200 fr., à titre de défraiement de leur représentant professionnel (VI) ; et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

En droit, le premier juge a considéré que la procédure sommaire prévue aux art. 248 ss CPC était applicable en vertu de l'art. 257 CPC, les conditions d'un cas clair étant réalisées. La résiliation de bail était valable, dans la mesure où l'arriéré de loyer n'avait pas été payé dans le délai comminatoire de trente jours et que le délai de congé pour quitter les lieux avait été respecté au regard de l'art. 257d al. 2 CO.

B. Par acte reçu le 11 mars 2014, A._____ a formé appel en concluant implicitement à ce qu'il ne soit pas expulsé. Il explique avoir régularisé les arriérés de loyer en payant les mois de janvier, février et mars 2014, ainsi que le mois de retard réclamé par les bailleurs. Il produit les relevés des détails des transactions établis le 7 mars 2014, qui

indiquent que les versements ont été effectués le 27 janvier 2014. Faisant valoir qu'il a rétabli sa situation financière, l'appelant expose que l'expulsion de son appartement aurait des conséquences pénibles pour ses enfants qui, âgés de 8 et 13 ans, sont scolarisés dans la commune et devraient dès lors changer d'école en cours d'année scolaire.

Les intimés n'ont pas été invités à se déterminer.

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base de l'ordonnance attaquée, complétée par les pièces du dossier :

1) Par contrat de bail à loyer du 6 janvier 2005, les bailleurs T._____ et N._____, représentés par la Gérance [...], ont loué à A._____ et J._____ un appartement de 2,5 pièces, sis au 2^{ème} étage de l'immeuble situé à la route [...], à [...], pour un loyer net de 900 fr. et des frais accessoires (chauffage et eau chaude) de 90 fr. par mois. A la suite d'une augmentation de loyer du 23 octobre 2008, le loyer brut a été porté à 1'049 fr. par mois (959 fr. + 90 fr.). Le bail était conclu pour une durée déterminée du 1^{er} avril 2005 au 31 mars 2006, se renouvelant aux mêmes conditions de douze mois en douze mois, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu par lettre signature au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance.

2) Par contrat de bail du 9 février 2006, les bailleurs précités ont loué une place de parc extérieure n° 6 aux locataires précités, pour un loyer de 70 fr. par mois et pour une durée déterminée du 15 février 2006 au 31 mars 2007, renouvelable de douze mois en douze mois, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu par lettre signature au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance.

3) Par courriers recommandés du 3 septembre 2013 adressés individuellement à chaque locataire, les bailleurs ont mis ceux-ci en demeure de payer la somme de 1'049 fr. correspondant aux loyers de l'appartement et de la place de parc de septembre 2013 dans le délai

comminatoire de trente jours, à défaut de quoi le bail serait résilié selon l'art. 257d CO.

La locataire J._____ n'ayant pas retiré les plis recommandés qui lui avaient été envoyés, la mise en demeure du 3 septembre 2013 susmentionnée lui a été adressée par courrier simple du 1^{er} octobre 2013.

Par notifications sur formules officielles adressées individuellement en recommandé à chaque locataire le 22 octobre 2013, les bailleurs ont résilié les baux relatifs à leur appartement et à leur place de parc, avec effet au 30 novembre 2013, selon l'art. 257d al. 2 CO, faute de paiement de leurs loyers.

4) Par requête du 3 décembre 2013, accompagnée d'un bordereau de pièces, les bailleurs ont conclu, avec suite de frais et dépens, à son admission et à ce qu'ordre soit donné à A._____ et J._____ de libérer immédiatement, ou dans l'ultime délai qui pourrait être imparti par le juge, l'appartement de 2,5 pièces sis au 2^e étage de l'immeuble Rte [...] à [...], ainsi que la place de parc extérieure sise à la même adresse, libres de tout bien et de tout occupant. Ils ont également conclu à ce qu'à défaut de s'exécuter, les locataires pourraient y être contraints par la voie de l'exécution forcée directe, à charge du juge de céans de fixer les opérations d'exécution forcée directe à la date et l'heure que justice dirait.

A l'audience tenue le 18 février 2014 par la Juge de paix, seul s'est présenté l'agent d'affaires représentant les bailleurs, les locataires, dûment convoqués chacun individuellement à dite audience, ayant prolongé le délai de garde des envois recommandés contenant les citations à comparaître jusqu'au 20 février 2014.

En droit :

1. a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance prononçant une expulsion pour défaut de paiement de loyer. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. Celle-ci est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 43 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1 ; SJ 2001 I 17 c. 1a ; ATF 119 II 147 c. 1).

En l'espèce, les loyers mensuels, charges comprises, s'élèvent à 1'049 fr. pour l'appartement et à 70 fr. pour la place de parc. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272]).

b) Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours, sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire auquel cas le délai est de dix jours (art. 321 al. 1 et 2 CPC).

En l'espèce, l'ordonnance a été rendue en application de la disposition relative aux cas clairs (art. 257 CPC), soit en procédure sommaire, de sorte que le délai d'appel n'est que de dix jours. Interjeté le 11 mars 2014, alors que l'ordonnance attaquée avait été distribuée aux appelants le 8 mars 2014, l'appel a été déposé en temps utile, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), de sorte qu'il est recevable.

c) Compte tenu des moyens développés dans l'appel, on doit comprendre que les conclusions, telles que formulées par l'appelant, tendent à la réforme de l'ordonnance attaquée, en ce sens que les baux sont maintenus et que l'expulsion n'est pas ordonnée. On doit dès lors entrer en matière sur ces conclusions, même formellement déficientes,

puisque la lecture de la motivation permet de comprendre ce que demande l'appelant, les conclusions devant être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel (ATF 137 III 617 c. 6.2; TF 5A_855/2012 du 13 février 2013 c. 3.3.2; TF 5A_713/2012 du 15 février 2013 c. 4.1; TF 5A_621/2012 du 20 mars 2013, liquidation du régime matrimonial).

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43).

3. En application de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que si deux conditions cumulatives sont réalisées : ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). S'agissant de cette deuxième condition, il incombe au plaideur de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise (Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 7 ad art. 317 CPC, p. 1266).

En l'espèce, l'appelant invoque des faits et moyens de preuve nouveaux, en ce qui concerne le paiement de ses loyers, antérieurs à la décision attaquée, sans pour autant expliquer les raisons qui l'auraient empêché de les alléguer en première instance. Ils sont dès lors irrecevables. De toute manière, ils n'auraient pas été pertinents (cf. *infra* c. 4).

4. L'appelant fait valoir qu'il a rétabli sa situation financière et payé les arriérés de loyer réclamés ainsi que les loyers du début de l'année 2014. Il invoque au surplus des motifs humanitaires.

Lorsque le locataire n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, il est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997 c. 2a, *in* Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). Les motifs invoqués par l'appelant n'entrent ainsi pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'ils ne sont pas pris en considération par les règles de droit fédéral sur le bail à loyer (TF, arrêt du 27 février 1997 c. 2b, *in* CdB 3/97 p. 65 ss ; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1 ; Lachat, *Le bail à loyer*, 2^e éd. 2008, note infrapaginale 117 p. 820). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 c. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise considérait sous l'empire de l'ancien droit cantonal abrogé par l'entrée en vigueur du CPC que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours était admissible (Guignard, *in* Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 2 *ad* art. 17 aLPEBL [loi sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme], p. 196 et les références citées). Elle reste applicable sous l'empire du CPC.

Les moyens allégués par l'appelant ne sont pas susceptibles de faire obstacle au droit conféré aux bailleurs de résilier le contrat de bail en vertu de l'art. 257d CO et de la jurisprudence susmentionnée. Ils doivent par conséquent être rejetés.

5. Par ailleurs, l'on ne saurait considérer que le congé est abusif au sens des art. 271 ss CO, pour les motifs précités.

Enfin, le délai accordé à l'appelant et à J._____ pour quitter les locaux, soit de près d'un mois dès la notification de l'ordonnance d'expulsion, ne prête pas le flanc à la critique, au vu de la jurisprudence. Au surplus, l'appelant et J._____ ont bénéficié de facto d'un sursis supplémentaire de plusieurs semaines, en raison de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC) et se verront impartir un nouveau délai pour obtempérer.

6. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance attaquée confirmée, la cause étant renvoyée au premier juge pour qu'il fixe un nouveau délai à l'appelant et J._____ pour quitter les locaux.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr., seront mis à la charge de l'appelant A._____, qui succombe (art. 106 al. 1 et 3 CPC ; art. 62 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]).

Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer, il n'y a pas lieu de leur allouer de dépens.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

I. L'appel est rejeté.

II. L'ordonnance est confirmée.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'appelant A._____.

IV. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'il fixe à A._____ et J._____, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis à [...], route [...] (appartement de 2,5 pièces, 2^{ème} étage + place de parce extérieure no 6).

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 4 avril 2014

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- M. A. _____,
- Mme J. _____, et
- M. Mikaël Ferreiro, aab (pour les intimés).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois.

La greffière :